

Stralsund

## Attico elegantemente ristrutturato con vista sull'acqua in posizione centrale

Codice oggetto: 25311107

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



PREZZO D'AFFITTO: 1.140 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 108,5 m<sup>2</sup> • VANI: 3

Codice oggetto: 25311107 - 18439 Stralsund

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 25311107 - 18439 Stralsund

## A colpo d'occhio

|                     |                          |
|---------------------|--------------------------|
| Codice oggetto      | 25311107                 |
| Superficie netta    | ca. 108,5 m <sup>2</sup> |
| Vani                | 3                        |
| Camere da letto     | 2                        |
| Bagni               | 1                        |
| Anno di costruzione | 1910                     |

|                       |               |
|-----------------------|---------------|
| Prezzo d'affitto      | 1.140 EUR     |
| Costi aggiuntivi      | 350 EUR       |
| Appartamento          | Attico        |
| Stato dell'immobile   | Ristrutturato |
| Tipologia costruttiva | massiccio     |

Codice oggetto: 25311107 - 18439 Stralsund

## Dati energetici

|                            |               |                           |                      |
|----------------------------|---------------|---------------------------|----------------------|
| Tipologia di riscaldamento | centralizzato | Certificazione energetica | Legally not required |
| Fonte di alimentazione     | Gas           |                           |                      |

Codice oggetto: 25311107 - 18439 Stralsund

## La proprietà





Codice oggetto: 25311107 - 18439 Stralsund

## La proprietà



### KI generierte Innenaufnahmen in dieser Anzeige

Einige der folgenden Innenaufnahmen wurden mit KI  
sanziert und möbliert.

Jeder Raum wird erst im Original gezeigt und die KI-  
Variante folgt darauf.

Bitte beachten Sie, dass nicht alle Räume eine KI-  
Variante beinhalten.

Durch die Ergänzung mit KI möchten wir Ihnen  
beispielhaft vermitteln, wie Sie den Raum nutzen  
können und was bei einer Sanierung alles möglich ist.

Codice oggetto: 25311107 - 18439 Stralsund

## La proprietà



Codice oggetto: 25311107 - 18439 Stralsund

## La proprietà





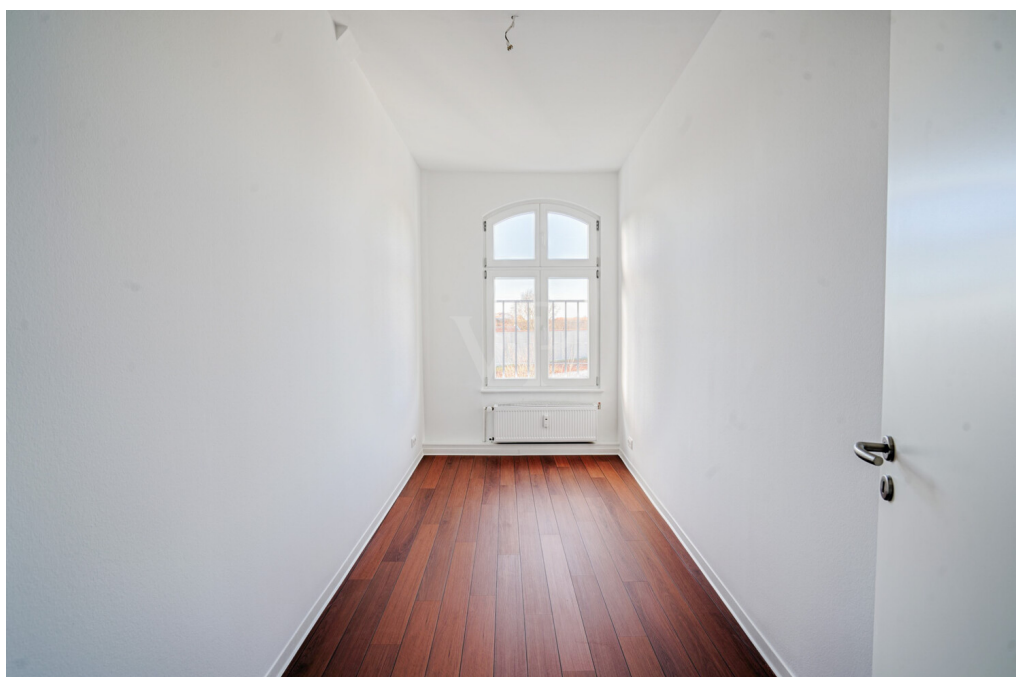
Codice oggetto: 25311107 - 18439 Stralsund

## La proprietà



Codice oggetto: 25311107 - 18439 Stralsund

## La proprietà



Codice oggetto: 25311107 - 18439 Stralsund

## La proprietà



Codice oggetto: 25311107 - 18439 Stralsund

## Una prima impressione

Nelle immediate vicinanze di tutti i servizi urbani, vi presentiamo questo attico recentemente ristrutturato, originariamente costruito nel 1910. L'unità si trova in un edificio plurifamiliare completato e offre circa 108,5 m<sup>2</sup> di superficie abitabile. L'immobile vanta una planimetria ben progettata con tre ampie stanze, che offrono una varietà di utilizzi: ad esempio, come zona giorno, due camere da letto o persino tre camere da letto. L'appartamento colpisce per la sua piacevole atmosfera abitativa, caratterizzata da un riuscito mix di ristrutturazioni moderne e il fascino di un edificio d'epoca. Superfici ristrutturate di alta qualità e pavimenti ben tenuti creano un aspetto generale armonioso. Il corridoio centrale consente l'accesso a tutte le stanze e conduce direttamente al luminoso soggiorno, caratterizzato da ampie finestre che offrono una vista mozzafiato sull'acqua. La cucina adiacente consente sia di lavorare in modo funzionale che di riunirsi comodamente, e offre ampio spazio per una zona pranzo. Il bagno è stato completamente modernizzato durante la ristrutturazione e dispone sia di una spaziosa doccia che di una vasca da bagno. Un'altra caratteristica utile è l'attacco per la lavatrice privata in bagno, che offre flessibilità nella vita quotidiana. È disponibile anche un deposito separato nel seminterrato, che offre ulteriore spazio per diverse esigenze. L'appartamento è situato in posizione centrale e vanta ottimi collegamenti con i mezzi pubblici. Negozi di prima necessità, ristoranti, medici e fermate dei mezzi pubblici sono tutti facilmente raggiungibili a piedi, garantendo un'elevata qualità della vita. Nonostante il contesto urbano, la vista sull'acqua crea un'atmosfera abitativa speciale. Il riscaldamento è garantito da un moderno impianto centralizzato, che garantisce un clima interno confortevole. Nel complesso, l'immobile è in condizioni accoglienti e fresche, pronto per i nuovi inquilini. Vi invitiamo a fissare un appuntamento per visionare l'immobile e constatare di persona la riuscita della ristrutturazione, la posizione e l'elegante disposizione degli spazi.



Codice oggetto: 25311107 - 18439 Stralsund

## Dettagli dei servizi

Besondere Merkmale:

- frisch saniert
- teilweise offenes Fachwerk
- zentrale Lage
- Wasserblick
- eigenes Kellerabteil
- Waschmaschinenanschluss im Badezimmer
- Vollbad mit Dusche und Badewanne
- mögliche Nutzung von drei Schlafzimmern

**Codice oggetto: 25311107 - 18439 Stralsund**

## Tutto sulla posizione

Stralsund besticht als charmante mittelgroße Stadt durch eine ausgewogene urbane Struktur und eine einladende Lebensqualität. Die Stadt vereint historische Hanse-Atmosphäre mit moderner Infrastruktur und profitiert als Universitätsstandort von einer lebendigen, jungen Fachkräfte-Community, die frische Impulse für den Dienstleistungssektor setzt. Diese Kombination schafft ein angenehmes Umfeld, das sowohl Ruhe als auch vielfältige Möglichkeiten für Familien bietet.

Im Herzen Stralsunds finden Familien ein besonders harmonisches Lebensumfeld vor, das durch seine sichere und freundliche Atmosphäre überzeugt. Die Nähe zu zahlreichen Grünflächen und Spielplätzen lädt zu entspannenden Stunden im Freien ein und fördert eine aktive Freizeitgestaltung für Groß und Klein. Die überschaubare Größe der Stadt ermöglicht kurze Wege und eine enge Gemeinschaft, in der sich Familien schnell heimisch fühlen.

Für Familien sind die Bildungsangebote in Stralsund besonders attraktiv: In nur etwa vier Minuten zu Fuß erreichen Sie das renommierte Hansa-Gymnasium, während Kindergärten und Grundschulen wie die Grundschule Gerhart Hauptmann innerhalb von neun Minuten erreichbar sind. Diese exzellente Schul- und Betreuungsinfrastruktur garantiert eine umfassende Förderung der Kinder in allen Altersstufen. Auch die gesundheitliche Versorgung ist vorbildlich: Apotheken und Arztpraxen liegen in unmittelbarer Nähe, teilweise nur fünf Minuten zu Fuß entfernt, und bieten Sicherheit und Komfort für die ganze Familie. Für den täglichen Bedarf stehen mehrere Supermärkte, darunter Netto und EDEKA, in nur fünf Minuten Fußweg zur Verfügung, was den Alltag angenehm erleichtert.

Die Freizeitgestaltung wird durch zahlreiche Parks und Spielplätze bereichert, die in wenigen Minuten erreichbar sind und Raum für Erholung und gemeinsames Erleben bieten. Kultur- und Unterhaltungsmöglichkeiten wie das Große Haus Stralsund oder der Filmclub BLENDWERK sind ebenfalls bequem zu Fuß erreichbar und bereichern das Familienleben mit vielfältigen Angeboten. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend: So ist die Bushaltestelle „Stralsund, Hafen“ nur eine Minute entfernt, der Hauptbahnhof in etwa 19 Minuten zu Fuß erreichbar, was flexible Mobilität für die ganze Familie gewährleistet.

Insgesamt präsentiert sich Stralsund als ein Ort, an dem Familien in einer sicheren, lebendigen und gut ausgestatteten Umgebung eine glückliche Zukunft gestalten können

– eingebettet in eine Stadt, die Tradition und Moderne auf harmonische Weise verbindet.

Codice oggetto: 25311107 - 18439 Stralsund

## Ulteriori informazioni

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregistrauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

**HAFTUNG:** Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

### UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.



Codice oggetto: 25311107 - 18439 Stralsund

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Raik Loßau

---

Am Fischmarkt 7c, 18439 Stralsund

Tel.: +49 3831 - 43 47 940

E-Mail: [stralsund@von-poll.com](mailto:stralsund@von-poll.com)

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)